

Procap St.Gallen-Appenzell
Hintere Bahnhofstrasse 22
9000 St.Gallen
Telefon 071 222 44 33
sga@procap.ch

HINDERNISFREIES BAUEN IN DEN KANTONEN SG/AI/AR

GRUNDANFORDERUNG FÜR WOHNBAUTEN

Gesetzesgrundlagen: Eidgenössisches Behindertengleichstellungsgesetz und kantonale Baugesetze SG/AI/AR

Projekt-Nr. (intern): 26.2.030 rk

Kanton: St.Gallen **Gemeinde/Stadt:** St.Gallen

Objekt: Neubau MFH "Mikro-Wohnungen"
Adresse: St. Fiden, Bachstrasse
PLZ, Ort: 9001 St.Gallen

Bauherrschaft: Blumer Lehmann AG
Adresse: Erlenhof
PLZ, Ort: 9200 Gossau

Architekt: K&L Architekten AG Dipl Arch ETH SIA
Adresse: Obere Berneggstrasse 66
PLZ, Ort: 9012 St.Gallen

Baukosten BKP 2: Fr. 6'000'000.- **Versicherungswert:** Fr. -

Empfehlung an Bewilligungsbehörde:

- Das Projekt kann ohne Auflagen bewilligt werden (Hinweise beachten).**
- Das Projekt kann mit Auflagen dieser Stellungnahme bewilligt werden.
- Das Projekt weicht stark von den Anforderungen ab und ist zurückzuweisen.

Ort, Datum: St.Gallen, 11.03.26 **Bauberater/in:** R.Knechtle

Stempel, Unterschrift:

Procap
Beratungsstelle für
hindernisfreies Bauen
Hintere Bahnhofstrasse 22
9000 St. Gallen



Stellungnahme / Hinweise zu Anforderungen der hindernisfreien Bauweise

Zur Beurteilung liegen vor (Baugesuch):

- | | | |
|--------------|-------|-----------------|
| - Grundrisse | 1:100 | Dat. 26.02.2026 |
| - Umgebung | 1:100 | Dat. 26.02.2026 |

Vorbemerkung – Allgemein

In der nachstehenden Stellungnahme werden die einzelnen Themen erfasst. Hinweise zum konkreten Projekt werden unter den einzelnen Vorgaben der Normen und Richtlinien **kursiv/fett** aufgelistet.

Vorbemerkung – gesetzliche Grundlagen

Die Stellungnahme basiert auf den gesetzlichen Grundlagen **des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) und dem Baugesetz des Kantons St.Gallen (PBG)**. Die technischen Anforderungen definiert die heute gültige Norm SIA 500, „Hindernisfreie Bauten“.

Vorbemerkung – gesetzliche / normative Anforderungen

Das Bauprojekt betrifft den **Neubau eines Mehrfamilienhauses bzw. Mikro-Wohnungen mit Total 21 Wohneinheiten**. Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um eine Wohnnutzung, womit als Minimalanforderungen die Norm SIA 500, Kategorie II «Bauten mit Wohnungen», zu erfüllen sind.

Die nachstehenden Anforderungen sind Anforderungen an den anpassbaren Wohnungsbau. Diese Wohnungen erfüllen lediglich die Vorgaben, dass die Wohnungen bei Bedarf einfach an die Bedürfnisse Behinderter angepasst werden können. Sollten Wohnungen für Behinderte geplant sein, sind erhöhte Anforderungen zu beachten, welche in der Stellungnahme nicht berücksichtigt sind.

Vorbemerkung – Verhältnismässigkeit

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG), Artikel 11 können aufgrund der Verhältnismässigkeit auf Massnahmen zur Beseitigung von baulichen Barrieren verzichtet, resp. diese reduziert werden, wenn der erwartete Nutzen in einem wirtschaftlichen Missverhältnis steht. Das BehiG definiert die Wirtschaftlichkeit in Artikel 11 und Artikel 12. Entsprechend der Verordnung zum Gesetz (BehiV) sind Massnahmen unverhältnismässig, wenn der Aufwand 20% der Umbaukosten oder 5% des Gebäudeversicherungswertes übersteigt. Der tiefere Wert zählt.

Vorbemerkung – Alle Wohnungen anpassbar

Zur Integration der heutigen und zukünftigen Behinderten und Betagten ist ein Konzept notwendig, das ein grösstmögliches und vielfältiges Angebot schafft, sich aber auch an der Realisierbarkeit im Wohnungsbau orientiert. Die erfordert ein zweistufiges Vorgehen:

1. Minimale Grundvoraussetzungen überall

Wohnungen sollen so gebaut werden, dass sie hindernisfrei erreichbar und für behinderte Besucherinnen und Besucher benutzbar sind. Alle unnötigen Barrieren sind wegzulassen. Anpassungen für behinderte Bewohnerinnen und Bewohner müssen bei Bedarf möglich sein.

2. Individuelle Anpassung erst bei Bedarf

Werden Bewohner oder Bewohnerinnen behindert oder ziehen neu Behinderte ein, können in einem zweiten Schritt notwendige Anpassungen ohne grosse Probleme vorgenommen werden.

Anforderungen nach Norm SIA 500, Kategorie II «Bauten mit Wohnungen»

Gebäudezugang

Zugang stufenlos

erfüllt nicht erfüllt

- Erschliessung stufen- und schwellenlos ab Parzellengrenze/Trottoir
- Erschliessung stufen- und schwellenlos ab RPP* für Besucher
- Erschliessung Aussenanlagen (z.B. Spielplätze) stufenlos
- Rampen max. 6%, Podeste nach SIA 500, Art. 9.4
- Freiflächen vor Haustüren und Briefkästen nach SIA 500, Art. 9.2
- Entwässerungsgefälle auf Freiflächen (Aussenbereich): max. 2%
- Türen schwellen- und absatzlos
- Bodenbeläge nach SIA 500, Anhang B, Tabelle 7

Gemäss den Planunterlagen wird das MFH von der Erschliessungsstrasse stufenlos erschlossen. Der Zugang zum Laubengang bzw. zur Liftanlage und zu den Wohnungen erfolgt über Aussentreppen sowie über eine Rampe mit Zwischenpodest, welche die Anforderungen an das zulässige Gefälle einhält.

Hinweis: Die Rampe muss eine Mindestbreite von 1.20 m aufweisen.

Vor Türen ist ein max. Entwässerungsgefälle von 2% zulässig. Bitte beachten Sie die ebene Fläche vor Briefkästen und Eingangstüren.

In diesem Zusammenhang sei auch erwähnt, dass Türen grundsätzlich schwellen- und absatzlos sein müssen – unvermeidbare einseitige Absätze dürfen max. 2.5 cm hoch sein. Auf Türschliessser ist zu verzichten. Sind solche aus technischen Gründen unabdingbar, darf die Schliesskraft max. 30 N betragen und sollen eine einstellbare Schliessverzögerung haben.

Bitte achten Sie auch darauf, dass die Wahl der Oberflächenbeläge den Vorgaben der Norm SIA 500, Anhang B, Tabelle 7 entspricht.

Parkplätze rollstuhlgerecht

erfüllt nicht erfüllt

- min. ein rollstuhlgerechter Parkplatz (*=RPP) für Besucher
- min. ein rollstuhlgerechter Parkplatz (*=RPP) für Bewohner
- Erschliessung stufen- und schwellenlos ab RPP

Rollstuhl-Besucher-Parkplatz:

Gemäss der Norm SIA 500, Art. 9.7.3 muss von den Parkplätzen, die den Besuchern zur Verfügung stehen, mindestens einer die Anforderungen an einen rollstuhlgerechten Parkplatz erfüllen. Gemäss Planunterlagen ist ein PP gegenüber dem Gebäude geplant. Somit gehe ich davon aus, dass dieser für Besucher vorgesehen ist. Bitte weisen Sie die Parkplätze vorzugsweise aus und achten Sie darauf, dass RPPs mit dem Rollstuhlsignet der ICTA sowohl auf der Parkfläche als auch auf einer Tafel gekennzeichnet sind.

Gemäss der Norm SIA 500, Art. 9.7.2 sind bei Wohnbauten für Bewohner pro 25 Wohnungen ein Parkplatz so zu erstellen, dass dieser an die Normabmessungen eines RPPs angepasst werden kann. Nach den Planunterlagen gehe ich nicht davon aus, dass für Bewohner Parkplätze vorgesehen sind, lediglich für Besucher.

Wohnungszugänge und Wohnungsgrundrisse

Treppenhaus/Korridore

erfüllt nicht erfüllt

- keine Zwischenstufen
- mind. 1.20 m Breite / Wendeflächen mind. 1.40 x 1.70 m
- Durchgänge min. 0.80 m breit (bis 0.60 m Länge)
- seitlicher Abstand Türe zu Treppen: mind. 0.60 m (Absturzgefahr)

Es gelten sinngemäss die gleichen Bemerkungen wie oben unter «Zugang stufenlos».

Aufzüge

erfüllt nicht erfüllt

- stufenlos zugänglich (von Hauseingang, Tiefgarage, Nebenräumen)
- Kabinenbreite 1.10 m / Kabinentiefe 1.40 m / Türbreite 0.80 m
- Manövrierfläche vor Lift 1.40 x 1.40 m
- seitlicher Abstand Lifttüre zu Treppen: mind. 0.60 m (Absturzgefahr)
- Innenausstattung nach Norm EN 81-70;2003

Gemäss den Angaben in den Plänen sind Aufzüge mit einer Kabinenabmessung von 1.10 x 1.85 m geplant. Bitte bei der Liftbestellung auf die Einhaltung der Norm EN 81-70;2003 hinweisen.

Treppen

erfüllt nicht erfüllt

- wenn kein Aufzug vorhanden ist, Treppenbreite:
min. 1.00 m bei geraden Treppen, alle anderen Formen: min. 1.10 m
- Treppenliftstartplatz min. 2.20m Länge
- interne Treppen mit Treppenlift nachrüstbar

Da Lifte nach Norm notwendig sind (Anforderung BehiG), sind keine speziellen Anforderungen zu beachten. Wir empfehlen, den inneren Handlauf möglichst durchgehend zu erstellen.

Wohnungsgrundriss

erfüllt nicht erfüllt

- stufenlose Verbindung im Besuchsbereich
- Korridorbreiten vor Türen min. 1.20 m
- Nutzbare Türbreiten min. 0.80 m zu allen Räumen

Gemäss Norm SIA 500, Art. 9.2.1 haben alle Türen/Durchgänge, auch zu Nasszellen und Reduits, mind. 0.80m zu betragen. Bei Korridoren, bei denen seitlich angeordneter Türen vorhanden sind, ergeben die Tür- und Korridorbreiten in der Summe total mind. 2 m, was der Norm entspricht.

Nasszelle anpassbar

Bad- oder Duschaum mit Klosett

erfüllt nicht erfüllt

- Nutzfläche mind. 3.80 m² (Kleinwohnungen mind. 3.60 m²)
- keine Raumabmessung weniger als 1.70 m
- Fertigmasse dürfen nicht durch Vormauerungen reduziert werden

In Kleinwohnungen mit einem Dusch-/ WC-Raum als einzigem Sanitärraum genügt eine Nutzfläche von 3.6 m². Nach den Planunterlagen und den angegebenen Raumgrössen werden die Anforderungen erfüllt.

Nasszelle Besuchsbereich

Zugang Klosettbecken

erfüllt nicht erfüllt

- keine Raumabmessung weniger als 1.20 m
- Zugangsbreite min. 0.80 m
- Freifläche vor Klosettbecken min. 0.80 x 1.20 m

Gemäss den Planunterlagen ist nur eine Nasszelle pro Wohnung vorhanden.

Küchen

erfüllt nicht erfüllt

- Einfronten- und L-förmige Küchen: Freifläche min. 1.40 x 1.70 m
- Zweifrontenküchen: Abstand zwischen den Fronten min. 1.20 m
- Spüle und Kochstelle nebeneinander (SIA 500, Art. 10.3.2) oder: Wasser- und Herdstrom in einer Zeile (min. Leerrohr ab UV)

Die Küchen sind als Einfrontenküchen projektiert. Gemäss SIA 500, Art. 10.3.1, ist bei Einfrontenküchen eine Freifläche von 1.40 x 1.70 m vorzusehen. Der Abstand wird eingehalten, ebenfalls bei den aufklappbaren Küchen.

Zimmer

erfüllt nicht erfüllt

- Nutzfläche mind. 14.00 m² (Nachweis in einem Rechteck)
- Minimalbreite: 3.00 m

Gemäss den Planunterlagen werden die Anforderungen erfüllt (offener Grundriss).

Balkone, Sitzplätze, Terrassen

erfüllt nicht erfüllt

- Schwellen bis 25 mm Höhe sind zulässig
- höherer Absatz im Aussenbereich ist zulässig und gilt als anpassbar

Als anpassbar gilt, dass der Balkonboden tiefer liegen kann als der innere Boden. Diese Differenz kann bei Bedarf mittels z.B. einem Holzrost eliminiert werden. Die Norm SIA 358 ist dabei zu berücksichtigen.

Bitte achten Sie auch darauf, dass die Wahl der Oberflächenbeläge den Vorgaben der Norm SIA 500, Anhang B, Tabelle 7 entspricht.

Nebenräume

erfüllt nicht erfüllt

- mit Aufzug erschlossen / mit Treppenlift nachrüstbar
- Korridorbreiten min. 1.20 m, nutzbare Türbreiten min. 0.80 m
- stufen- und schwellenlos erschlossen
- vor Waschmaschinen u. Wäschetrocknern: Freifläche 1.40 x 1.40 m

Vor Waschmaschinen und Wäschetrocknern inner- und ausserhalb der Wohnung muss eine Freifläche von 1.40 x 1.40 m vorhanden sein oder im Sinne der Anpassbarkeit geschaffen werden können. Gemäss den Planunterlagen werden die Anforderungen erfüllt.

Beachten Sie bitte auch die nachstehenden allgemeinen Hinweise (Aufzählung nicht abschliessend)

Allgemeine Hinweise:

(Eventuell teilweise in Wiederholung zu oben)

- Die Massangaben verstehen sich als Fertigmasse (SIA 500, 1.4.1).
- Keine Schwellen. Wenn unvermeidbar dürfen einseitige Absätze max. 2.50 cm sein (SIA 500, 3.3.2.1).
- Bei Türen und Fenstertüren zum Aussenbereich sind unvermeidbare Schwellen bis max. 2.50 cm über dem Innen- und Aussenboden zulässig (SIA 500, 3.3.2.2).
- Bei Bauten mit Wohnungen ist ein höherer Absatz im Aussenbereich zulässig (z.B. bei Balkonen) unter der Voraussetzung, dass der Aussenboden – unter Einhaltung der Geländerhöhe nach SIA 358 – auf die erforderliche Höhe anpassbar ist, z.B. mit Rost (SIA 500, 10.1.3).
- Bei manuell bedienten Drehflügeltüren muss im Schwenkbereich seitlich neben dem Türgriff eine freie Fläche mit einer Breite $x = \min. 60 \text{ cm}$ verfügbar sein. Diese Breite x zusammen mit der freien Länge y hinter dem geöffneten Türflügel muss mind. 1.20 m betragen. Wird die Formel $x+y = \text{mind. } 1.20 \text{ m}$ eingehalten, ist es zulässig, die Breite x bis auf 20 cm zu verringern. (SIA 500, 3.3.3 / 9.2.3).
- Türschliesser sind zu vermeiden. Wenn unvermeidbar Widerstand max. 30 N (SIA 500, 3.3.4.2).
- Schmutzschleusen: keine Brossenmatten; bewährt haben sich z.B. Schmutzschleusenteppiche.
- Bodenbeläge im Innen- und Aussenbereich müssen eben, hart, gleitsicher und spiefelfrei sein. Die Eignung ist der Norm SIA 500, Anhang B, zu entnehmen. Betreffend Gleitfestigkeiten sei hierauf die bfu-Fachdokumentation verwiesen.
- Bei Aussen- und Innenmöblierungen wie Pflanztrögen, Schaukasten, Informationstafeln, usw. sind die Hinweise der Norm SIA 500, 3.4.4, sowie der Norm SN 640 075, Fussgängerverkehr, zu entnehmen.
- Treppenläufe im öffentlichen Bereich und Gefällstrecken mit mehr als 6% sind beidseitig mit einem griffigen Handlauf zu versehen (SIA 500, 3.5.1.2 / 3.6.4).
- Absätze im Aussenraum sind deutlich erkennbar zu markieren. Sie sind vorzugsweise an den Vorderkanten mit ca. 4-5 cm breiten Streifen kontrastreich zu kennzeichnen (SIA 500, 3.6.3).
- Aufzüge müssen die Norm SN EN 81-70;2003 und die Anforderungen der SIA 500, 3.7, einhalten. Kabininnenmass mind. 1.10 x 1.40 m (in Bauten) und mind. 1.10 x 2.10 m (im Aussenraum und bei hohem Personenverkehr). In Liftkabinen bewährt sich eine horizontale Bedientasten-Anordnung in der Höhe 0.80 bis 1.10 m ab Boden (Drucktasten - keine Sensortasten). Die Ausstattung definiert die EN-Norm. So ist u.a. ein einseitiger, griffiger Handlauf notwendig, gegenüber dem Kabinenzugang wird ein Spiegel verlangt.
- Für sehgeschwache Personen ist auf eine kontrastreiche Farbgebung zwischen Boden und Wand, Türe und angrenzenden Wänden zu achten. Die Beleuchtung muss gut, gleichmässig und blendfrei sein.
- Die Vorgaben der Norm SIA 500, 4.1 bis 4.4, sind einzuhalten.
- Wichtige Signale und Informationen müssen visuell und akustisch mitgeteilt werden.
- Bezüglich Raumakustik und Beschallungsanlagen sind die Punkte der SIA 500, 5.1 - 5.3, zu befolgen.
- Beschriftungen und Piktogramme müssen die Vorgaben der Norm SIA 500, 6.2, erfüllen.
- Bedienelemente wie Ruf- und Lifftasten, Sonnerie, Gegensprechanlage, Schalter, auch Sicherungskasten in Wohnung, unterste Reihe Briefkästen usw. sind in einer Höhe zwischen +0.80 bis +1.10 m ab FB und min. 40 cm ab einer Ecke anzuordnen (SIA 500, 6.1 / 9.6).
- Für Notfälle wie z.B. Brandalarm sind die Vorgaben der Norm SIA 500, 8.1 bis 8.3, zu erfüllen.
- Aussenanlagen wie Spielplätze, Gemeinschaftsplätze, Kompostieranlagen, usw. müssen für Rollstuhlfahrer/Innen und Personen mit anderen Behinderungen zugänglich und benutzbar sein.
- Muss eine behindertengerechte Anlage abgeschlossen werden, muss der Eurokey verwendet werden.
- Aufzählung nicht abschliessend. Grundsätzlich gilt die Norm SIA 500, Hindernisfreie Bauten.

Anhang Gesetzesgrundlagen:

Baugesetz Kanton St. Gallen (Planungs- und Baugesetz 2017)

Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderung

1. Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr

Art. 102

- 1 Mehrfamilienhäuser mit vier oder mehr Wohnungen, die neu erstellt werden, oder Teile, die erneuert werden, werden hinsichtlich des Zugangs hindernisfrei und bezüglich des Grundrisses anpassbar gestaltet.
- 2 Im Übrigen werden die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung vom 13. Dezember 2002¹³ angewendet.
- 3 Die Baubehörde kann von der Pflicht zur behindertengerechten Erstellung und Erneuerung von Bauten und Anlagen befreien, wenn der für die Menschen mit Behinderung zu erwartende Nutzen in einem Missverhältnis zum wirtschaftlichen Aufwand, zu Interessen des Umweltschutzes, des Natur- und Heimatschutzes oder zu Anliegen der Verkehrs- und Betriebssicherheit steht

Baugesetz Kanton Appenzell Innerrhoden (53. Nachtrag zum kantonalen Baugesetz 2003)

Rücksicht auf Behinderte und Betagte

Art. 57²

- 1 Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und Verkehrsanlagen sind soweit zumutbar so zu gestalten, dass sie für Behinderte und Betagte zugänglich und benutzbar sind.
- 2 Neubauten von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen sind gemäss den Grundsätzen des anpassbaren Wohnungsbaus zu erstellen.

Verordnung zum Baugesetz (BauV)

Art. 29⁷

- 1 Neu- und Umbauten mit erheblichem Publikums- und Klientenverkehr wie Bürogebäude, Geschäftshäuser, Betriebe des Gast- und Unterhaltungsgewerbes, Schulen, Spitäler, Heime, Praxen, Kirchen, Freizeit-, Kultur- und Sportanlagen sowie Verkehrsanlagen sind, soweit zumutbar, so zu gestalten, dass sie für Behinderten und Betagte zugänglich und benutzbar sind.
- 2 Bei Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 dieses Artikels ist eine angemessene Zahl von Abstellflächen für Motorfahrzeuge von Behinderten zu erstellen.
- 3 Die Standeskommission kann anerkannte Regeln und Richtlinien für den anpassbaren Wohnungsbau verbindlich erklären.

Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz) Kanton Appenzell Ausserrhoden

(vom 12. Mai 2003)

Art. 117 Vorkehren für Personen mit Behinderungen

- 1 Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benutzung auch Personen mit Behinderungen möglich ist.
- 2 Bei Umbauten und Nutzungsänderungen kann auf eine behindertengerechte Bauweise verzichtet werden, wenn der Aufwand und die Mehrkosten unverhältnismässig wären oder denkmalpflegerische Gründe dagegen sprechen.
- 3 Neubauten von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen sind gemäss den Grundsätzen des anpassbaren Wohnungsbaus zu erstellen. Die Zugänge zu den Wohnungen und Nebenräumen sowie Aussenanlagen sind rollstuhlgängig zu gestalten. In schwierigen topografischen Verhältnissen können Ausnahmen gewährt werden.
- 4 Für Bauten, die wenigstens sechs für Behinderte geeignete Arbeitsplätze enthalten, gilt Abs. 1 sinngemäss.
- 5 Wo es die Verkehrsverhältnisse erfordern, sind bei Parkplätzen von öffentlichen Gebäuden und Gebäuden mit erheblichem Publikumsverkehr ausreichend Parkfelder für Rollstuhlbenutzende in der Nähe der Eingänge vorzusehen und deutlich zu kennzeichnen.